

Purkamislupahakemus kiinteistölle 3-9908-0

YMPLL 20.08.2024 § 87

Valmistelija: Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Uudenkaupungin vesi hakee lupaa purkaa Myllymäen vesitorni.

Uudenkaupungin hallintosäännön 29 §:n mukaan rakennustarkastaja päättää rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluvan myöntämisestä (MRL 130 §). Lupapäätöksiä, joilla on merkittävää vaikutusta ympäristöön tai naapurien asemaan, ei delegoida viranhaltijoille. Harkinnan hankkeen merkittävyydestä tekee viranhaltija. Rakennustarkastaja on arvioinut Myllymäen vesitornin purkamisluvalla olevan merkittävää vaikutusta ympäristöön, joten lupapäätös käsitellään ympäristö- ja lupalautakunnassa.

Hakijoiden selostus hankkeesta:

Myllymäen vesitorni on ollut poistettuna käytöstä vuodesta 1993 alkaen. Vesitornin säiliötilavuus on liian pieni ja torni on liian matala vesihuollon käyttötarpeisiin. Rakennukselle on teetetty kuntoarvio tammikuussa 2024 ja siinä todetaan rakennuksen olevan todella huonossa kunnossa. Raudotteet ovat esillä niin ulko- kuin sisäpuolella, katto on mahdollisesti romahtamassa ja julkisivusta saattaa irrota osia ja pudota maahan. Arvioidut korjauskustannukset ovat vähintään 650.000 euroa, jotta rakennus saataisiin vaarattomaksi, mutta ei vielä mihinkään käyttötarkoitukseen. Todennäköisemmin korjauskustannukset turvallisesti korjaamiseksi ovat lähempänä miljoonaa euroa.

Asia on esitelty Uudenkaupungin Veden johtokunnan kokouksessa 17.4.2024 ja johtokunta päätti yksimielisesti, että Myllymäen vesitornille haetaan purkamislupaa.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1985, jossa vesitornin alue on osoitettu merkinnällä ET-1, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle saa sijoittaa vesitornin. Myllymäen alue on merkitty puistoksi (VP). Vesitornilla ja Myllymäen puistoalueella ei ole suojelumerkintöjä. Myöskään Uudenkaupungin yleiskaavassa vuodelta 1994 lähivirkistysalueeksi (VL) varatulla Myllymäen alueella ei ole suojelumerkintöjä. Varsinais-Suomen maakuntakaavassa vesitorni on osa merkittävää rakennetun ympäristön kokonaisuuden aluetta. Sitä koskee määräys ”Suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä”. Varsinais-Suomen maakuntakaavojen liitetaulukkoosteessa vesitorni mainitaan osana maakunnallisesti (srr 4410 Myllymäen puisto, Kauppaneuvos J.G.Nordströmin kaupungille 1945 lahjoittama alue tuulimyllyineen,

vesitorneineen ja istutuksineen) ja valtakunnallisesti (sra 4402; Uudenkaupungin puutalokorttelit) merkittävää rakennetun ympäristön ryhmäkokonaisuutta. Vesitorni on olennainen osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Lausunnot ja kuulemiset

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo lausuntonaan toteaa, että valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä sijaitsevan vesitornin korjaaminen on mahdollista, eikä museo puolla purkamisluvan myöntämistä.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kohteelle ei voida myöntää purkamislupaa. ELY-keskus viittaa vastuumuseon lausunnossaan esille tuomiin perusteluihin ja esittää, että alueen kaavallinen tarkastelu tulee saattaa ajan tasalle ja ratkaista kohteen säilyttämiseen ja suojeluun liittyvät kysymyksen asemakaavoituksen kautta eikä yksittäisillä purkuluvilla.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että tässä tilanteessa kaavallinen tarkastelu ei ole tarpeen, vaikka lain mukaan sitä voidaankin edellyttää. Kaupunkisuunnittelu esittää, että ennen purkuluvan myöntämistä kaupunki yhdessä Uudenkaupungin Veden kanssa yrittää myydä rakennusta soveltuvaan käyttötarkoitukseen. Asia tulee kuitenkin ratkaista tämän vuoden loppuun mennessä. Kiinteistön 3-14-5 omistaja on jättänyt huomautuksen: "Mikäli purkamislupa myönnetään, pitää purkamistoimet suunnitella ja toteuttaa siten, ettei aiheuteta vaaraa lähistön kiinteistöille tai merkittävää tai pitkäaikaista haittaa niiden asukkaille. Liikkuminen kiinteistöille ja asukkaiden pysäköinti on turvattava sekä meluhaitat ja pölyn leviäminen kiinteistöjen pihalle on estettävä. Nämä ehdot tulee kirjata purkuluvan päätökseen"

Rakennustarkastajan näkemys

Rakennustarkastaja toteaa, että rakennuksen purkamiselle ei ole estettä. Vesitorni on ollut käyttämättömänä vuodesta 1993 asti, eikä rakennukselle ole löydetty uusiokäyttöä. Käyttämättömänä rakennus on päässyt rapistumaan ja korjauskustannukset ovat suuret ottaen huomioon, että rakennukselle ei ole käyttöä. Vesitorni on Varsinais-Suomen maakuntakaavassa todettu osaksi merkittävää rakennetun ympäristön kokonaisuuden aluetta, mutta varsinaisiin suojelutoimenpiteisiin ei vesitornin osalta ole ryhdytty.

Purkamislupa Nro 2024-240

Rakennuspaikka

895-3-9908-0

Pinta-ala 292.0

Ylinenkatu 5
23500 UUSIKAUPUNKI

Kaava
Kaavan mukainen käyttötarkoitus

Asemakaava
ET-1

Hakija

Uudenkaupungin Vesi, Nervanderinkatu 9, 23500 UUSIKAUPUNKI

Toimenpide

Rakennuksen purkaminen

Vesitornin purkaminen

Hakemuksen liitteet

Asemapiirros
Kuntoarvio
Museon lausunto
ELY:n lausunto
Kaupunkisuunnittelun kannanotto
Naapurin huomautus

Hankkeesta on ilmoitettu naapureille 5.8.2024.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

Purkutöiden työjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Purkujätteiden käsittelysuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

Loppukatselmus

Muut ehdot:

Ilmoitus rakennuksen poistumasta on toimitettava rakennusvalvontaan kun rakennus on purettu.

Päätöksen toimittaminen

Varsinais-Suomen ELY-keskus
Turun museokeskus

Purkamistyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Purkamistyöt on tämän purkamisluvan perusteella suoritettava kolmen vuoden kuluessa. Työn loppuunsaattamista varten voimassaoloaikaa voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

Esittelijä:

Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi

Päätösehdotus:

Ympäristö- ja lupalautakunta myöntää purkamisluvan edellä mainituin ehdoin.

Perustelut

Alueen voimassa olevassa asemakaavassa ei ole vesitornin suojelumääräystä, eikä suojelu ole asemakaavalla tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain perusteella vireillä. Näin ollen purkamislupa on myönnettävä hakemuksen mukaisesti.

Sovelletut säännökset

Uudenkaupungin kaupungin rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteet 6.1 § ja 12.2 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Turun hallinto-oikeudelta (valitusosoitus liitteenä).

Päätös:

Lautakunta päätti palauttaa asian Uudenkaupungin Veden johtokunnalle rakennushistoriallisen selvityksen laatimiseksi ja mahdollisen muun käytön selvittämiseksi.
Asian käsittely siirretään ympäristö- ja lupalautakunnan lokakuun kokoukseen.

Merkittiin, että Petri Marttila poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi hallintolain 28.1 § 5 kohdassa tarkoitetun yhteisöjäävin perusteella.

Merkittiin, että Maisa Kari poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.50.

YMPLL 15.04.2025 § 47
2599/10.03.00.04/2024

Valmistelija: Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Esittelijä: Rakennustarkastaja Mika Pihlajaniemi

Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson on tehnyt Myllymäen vesitornista rakennushistoriallisen selvityksen, joka on päivätty 6.1.2025.

Uudenkaupungin Veden johtokunta on käsitellyt vesitornin rakennushistoriallista selvitystä ja jatkotoimenpiteitä 26.2.2025. Johtokunta päätti, että Myllymäen vesitornin purkamislupahakemusta tullaan jatkamaan.

Rakennushistoriallisesta selvityksestä ilmenee, että vesitornilla on maisemallisia, kaupunkikuvallisia sekä rakennushistoriallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Selvitys tukee ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen vastuumuseon antamia lausuntoja. Rakennusperinnön suojelemisesta säädetään rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 2 §:ssä. Lain mukaan rakennusperinnön

suojeleminen tulee lähtökohtaisesti järjestää asemakaavoituksella. Kunta on velvollinen huolehtimaan maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n ja 60 §:n mukaisesti asemakaavojen ajan tasalla pitämisestä. Kaupunkisuunnittelu on lausunnossaan todennut, että kaavallinen tarkastelu ei ole tarpeen. Alueen voimassa olevassa asemakaavassa ei ole vesitornin suojelupäätöstä, eikä suojelu ole vireillä asemakaavalla tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain perusteella. ELY-keskus ei ole myöskään määrännyt vesitornia vaarantamiskieltoon rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 6 §:n mukaisesti.

Korkein hallinto-oikeus on linjannut vastaavanlaisia purkamislupahankkeita aiemmissa päätöksissään. *Purkamislupajärjestelmän tarkoituksena ei ole ollut uudentyyppisten rakennusten purkamista rajoittavan lupajärjestelmän luominen vaan sen varmistaminen, että rakennuksen suojelua koskeva asia voidaan ratkaista kohtuullisessa ajassa maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttävällä kaavaratkaisulla tai rakennussuojelulain mukaisella suojelupäätöksellä* (KHO:n vuosikirjaratkaisut 2002:73 ja 74 sekä KHO:n muu päätös 1383/2015).

Edellä mainitun perusteella rakennusvalvonta katsoo, että purkamisluvan myöntämiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa säädettyä estettä.

Maankäyttö ja rakennuslain 139 § 1 momentti

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta myöntää purkamisluvan edellä mainituin ehdoin ja perustein.

Sovelletut säännökset

Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisut 2002:73 ja 74

Korkeimman hallinto-oikeuden Muu päätös 1383/2014

Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2 § ja 6 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki 51 §, 60 § ja 139 § 1 momentti

Keskustelun aikana jäsen Eija Rosendahl esitti, että purkamislupaa ei myönnetä. Juhani Konttinen ja Heli-Päivikki Laurén kannattivat esitystä.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi, että sen aikana oli tehty esittelijän pohjaehdotuksesta poikkeava kannatettu vastaesitys, joten oli äänestettävä. Äänestysmenettelyksi hyväksyttiin nimenhuutoäänestys. Ne, jotka kannattivat esittelijän pohjaehdotusta äänestivät jaa ja ne, jotka kannattivat Eija Rosendahlin vastaesitystä äänestivät ei.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin neljä jaa-ääntä ja neljä ei-ääntä. Äänten mennessä tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisi.

Päätös:

Ympäristö- ja lupalautakunta päätti äänestyksen jälkeen, äänin 4–4, puheenjohtajan äänen ratkaistessa, hyväksyä esittelijän ehdotuksen. Äänestysluettelo liitteenä.

Merkittiin, että Petri Marttila poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi hallintolain 28.1 § 5 kohdassa tarkoitetun yhteisöjäävin perusteella.
